

內政部營建署新聞

■新聞稿 1 則 ☐背景資料 份 ☐照片
■請立即發布 ☐請於 年 月 日發布

發言人：陳肇琦 主任秘書
聯絡電話：02-8771-2365
單位主管：王安強 組長
聯絡電話：02-8771-2625
發稿單位：國民住宅組

101 年第一季住宅需求動向調查 綜合結論

101 年第一季為量縮價跌，登記戶數為 36,148 戶，較上季(43,404 戶)減少 17%，較去年同季(60,732 戶)減少 40%，成交價格下降至 838 萬元，分別較上季、去年同季減少 5%、8%。本季以台中市投資比例較高(27%)。房價趨勢分數(119 分)較上季(107 分)增加，近期趨勢分數 (119 分)與上季(112 分)相近，但未來趨勢分數(119 分)高於上季(102 分)；高雄市新購(130 分)及欲購(133 分)住宅者均認為本季有較大的上漲空間；台北市新購者(134 分)看漲未來一年房價的幅度高於欲購者(107 分)。本季因台北市與新北市高價成交產品減少，房價所得比(8.2 倍)較上季(8.7 倍)減少，但貸款負擔率為 33%與上季相近(34%)；台北市持續購屋負擔最重，房價所得比為 12.2 倍(較上季減少 2.5 倍)、貸款負擔率為 45%(與上季 45%相同)。台北市與新北市有六成以上認為目前房價不合理或非常不合理，而購屋後減少休閒娛樂支出者居多(57%、59%)，對基本日常必要開支也有部分影響(45%、48%)。買不起而租屋比例(86%)與去年同季(85%)相近，且三成因租屋造成生活日常支出很大影響。本季購屋價格有鬆動下滑跡象，然而購買總價下跌、單價卻未降，隱含房價水準仍高，台北市與新北市購屋者因負擔能力不足轉而購買中低總價產品；交易量持續萎縮，特別是台北市與新北市分別較上季減少 22%、28%，且均較去年同季減少 52%。雖新購與欲購者對房價後市看漲，但台北市與新北市認為房價不合理者增至六成以上，且超過四成購屋者認為購屋後會影響基本日常必要開支，將不利社會穩定與房市健全發展。

■房價趨勢分數：近期與未來趨勢分數相近、高雄趨勢分數最高、台北市未來一年房價看法分歧

整體而言，101 年第一季近期趨勢分數 119 分，以高雄市(131 分)最高，新北市(113 分)較低；未來趨勢分數 119 分，同樣以高雄市(126 分)最高，台中市(113 分)較低，看漲比例較上季增加。不論新購置住宅者或欲購置住宅者，對本季高雄市房價看漲比例相當，但新購者對台北市、新北市未來一年房價看漲比例(134 分、123 分)高於欲購者(107 分、113 分)。

■新購置住宅者：交易量持續縮減、台北市未來一年最抗跌、購屋影響休閒娛樂與理財投資支出

新購置住宅之市場，交易量持續縮減，登記戶數較上季減少 17%，較去年同季減少 40%，減少幅度以台北市與新北市最大。投資需求(12%)與上季(14%)相近，以台中市投資需求(27%)較高。綜合趨勢分數增至 120 分，近期趨勢分數(119 分)與未來(121 分)相近，本季高雄市(130 分)看漲程度較高，未來一年則以台北市(134 分)較高，台中市本季近期(112 分)與未來(103 分)均較低。整體總價(838 萬元)與單價(22 萬元/坪)，本季議價空間為 12%，與上季(12%)持平。房價所得比為 8.2 倍，貸款負擔率為 33%，仍以台北市負擔最重(房價所得比為 12.2 倍、貸款負擔率為 45%)。購屋後對日常生活支

出影響，以部分影響居多(43%)，減少項目以休閒娛樂(57%)與理財投資(49%)較多。不贊同與非常不贊同「實價課稅」為 20%，投資者以高雄市(41%)與台北市(32%)比例較高。

■欲購置住宅者：投資需求減少、房價趨勢分數增加、購屋影響休閒娛樂與基本日常必要開支

本季投資需求持續以出租經營(62%)為主。購置住宅後擁有房屋數以二戶(47%)或一戶(42%)為主。中古屋(60%)及電梯大樓(64%)仍分別為市場與產品類型主流需求；期望購屋面積以超過 25 坪~35 坪(含)(41%)為主；期望購買價格在 300 萬~未滿 600 萬元(29%)或 600 萬~未滿 900 萬元(29%)的住宅。59%認為休閒娛樂的支出須因購屋減少，48%認為基本日常必要開支須因購屋減少；多數認為生活支出減少會對實質生活產生部分影響。近期(118.3 分)、未來(116.5 分)與綜合(117.4 分)趨勢分數均較上季增加，顯示多數欲購置住宅者轉為傾向看漲近期與未來房價。不贊同與非常不贊同未來實施「實價課稅」者合計佔 29%，其中投資者不贊同與非常不贊同者之合計比例(41%)高於自住者(27%)。

■已租用住宅者：八成六因買不起房屋只好租屋、不到兩成於五年內有購屋計畫

租屋原因仍以買不起房屋只好租屋佔比例最高(85.9%)；租屋管道以透過親朋好友介紹搜尋租屋為主。主要租屋需求為整戶住家、27 坪、租金約 11,919 元/月。已租用住宅者因租用住宅而須減少生活支出項目主要以基本日常必要開支為主(85.9%)，且上述生活支出減少對實質生活產生很大影響為主佔 30.8%。不到兩成已租屋者在五年內有購屋計畫(19.6%)，本次租金看法主要以上漲為主(綜合分數 122.9 分)，且認為房價不合理或非常不合理者仍超過四成，其中台北市認為不合理比例超過五成五。

■欲租用住宅者：七成三因買不起房屋只好租屋、以上網搜尋為主、看漲租金趨勢

欲租用住宅需求者有搜尋行為 39.5%，且主要透過自行上網搜尋租屋(42.4%)。租屋原因為買不起房屋只好租屋(72.8%)，期望租屋主要需求為 22.6 坪、租金約 10,651 元/月。欲租用住宅者因租用住宅而須減少生活支出項目主要以基本日常必要開支為主(81.7%)，且上述生活支出減少對實質生活產生很大影響為主佔 30.8%。欲租屋者租金看法近期與未來皆以看漲為主，其中綜合趨勢分數以台中市(135.4)最高。對於住宅市場行情認為不合理或非常不合理者合計約五成八，尤其台北市及新北市認為不合理比例超過六成六。

一、新購置住宅者

(一) 整體調查地區住宅需求狀況

1. 購屋動機：投資需求減少(12%)、23%自住者因結婚購屋、67%投資者以出租經營為主

本次整體調查地區新購置住宅者自住比例為 100%~70%者佔 86.1%，持續以首購自住為主(58.5%、21,131 戶)，較上季(58.6%)與去年同季(52.6%)增減幅度有限；投資需求(12.1%、4,385 戶)較上季(13.5%)與去年同季(20.3%)減少。自住購屋者原因長期多以改善居住環境(33.6%)、結婚(22.9%)為主；投資動機主要購屋原因持續以出租經營比例較高(67.5%)，較上季(64.7%)與去年同季(53.2%)增加。自住動機者擁三戶以上比例(6%)較上季(10.4%)與去年同季(7%)減少；投資者擁三戶以上比例(39.1%)較上季(44.6%)減少，但較去年同季(31.6%)增加。

2. 購屋類型：平均購屋面積為 40 坪、32%購屋決定因素主要為交通便利性、56%自住者整體居住環境變好

本季不同購屋動機者購屋市場類型分配相近，自住動機購買中古屋(66.7%)與新成屋(25.2%)比例與上季相近；投資動機購買本季新成屋需求(16.3%)較上季(25%)減少，轉至中古屋與預售屋需求。產品類型持續以電梯大樓(49.6%)為主，而透天厝/別墅(26.7%)需求減少轉至公寓需求(23.6%)。平均購屋面積為 40.1 坪，25 坪~未滿 35 坪之 9,495 戶(26.3%)居多。購屋決定因素主要為交通便利性，佔 31.5%；其次為價格，佔 19.8%。而購屋後自住購屋動機者整體居住環境變好比例為 51.7%，較去年同季 53.3%減少。

3. 購屋價格：平均購屋價格為 838 萬元、24%購買 600 萬~未滿 900 萬元之產品、71%自備款來自自有儲蓄現金或存款

購屋價格集中在 600 萬~未滿 900 萬元，佔 23.9%，平均購屋總價(838.2 萬元)與單價(21.8 萬元/坪)，較上季(883.1 萬元、21.6 萬元/坪)與去年同季(912.2 萬元、22.6 萬元/坪)減少。自備款資金最主要來源為自有儲蓄現金或存款，佔 70.7%，其次為金融機構貸款，佔 17.3%。

4. 議價及搜尋：平均議價空間(12%)、搜尋期間(6 月)、看屋數(11 屋)均與上季相近、39% 夠過仲介搜尋、54%透過仲介購屋

整體調查地區平均議價空間為 11.8%，與上季(11.8%)相同，較去年同季(11.1%)增加。平均搜尋期間為 6.4 月，與上季(5.9 月)相近；看屋數為 11.3 屋，每月看屋數則台北市 2.7 屋/月較高。最主要購屋搜尋管道上，仲介仍是主要管道(39.2%)，其次為透過親朋好友介紹(佔 23.6%)，張貼或發送廣告僅佔 14.5%。最主要購屋管道部分，以透過仲介購買為主(53.8%)；其次為向屋主直接購買(25.1%)；再其次為透過建商或代銷公司購買(18.4%)。

5. 購屋消費偏好與負擔：平均房價所得比為 8.2 倍，平均貸款負擔率為 33%、購屋後 45% 影響基本日常生活開支

整體調查地區之購屋負擔無明顯好轉，平均房價所得比為 8.2 倍，較上季(8.7 倍)、去年同季(8.7 倍)減少。平均貸款負擔率為 33.2%，較上季(31.6%)增加，而購置住宅後對實際生活影響程度以「部分影響」為主，佔 43.1%，有 15,592 戶；其次為些微影響，佔 33.6%，有 12,158 戶。需減少的生活支出項目，主要為休閒娛樂(56.7%)，其次為投資理財(49.3%)，再其次為基本日常必要開支(45%)。認為第一季房價「不合理」或「非常不合理」之比例合計佔 48.9%，較上季(42.7%)增加，與去年同季(50.2%)相近。

6. 新購置住宅者屬性：自住動機者平均換屋期間為 11 年、家庭平均月收入集中 3 萬元~ 未滿 9 萬元

整體調查地區換屋自住動機者平均換屋期間為 11.3 年，較上季(10.1 年)增加，主要集中在 10 年~未滿 20 年，佔 36.5%，其次為 20 年以上，佔 31.4%。新購置住宅者家庭平均月收入在 3 萬元~未滿 6 萬元者佔 34.2%，在 6 萬元~未滿 9 萬元者則佔 29.3%，大於 21 萬元(6.6%)較上季(5.6%)增加。

7. 房價趨勢看法與房價趨勢分數：近期以「維持平穩」為主、未來以「小幅看漲」為主

整體調查地區新購置住宅者對第一季房價看法，以「維持平穩」(46.8%)為主，「小幅上漲」比例(32.7%)較上季(28.9%)、去年同季(28.4%)增加；對未來一年房價趨勢看法為「小幅上漲」(41%)，較上季(30.4%)增加，「小幅下跌」(11.4%)，較上季(26.4%)明顯減少。房價綜合趨勢分數 120 分，而近期趨勢分數(119.2 分)與未來趨勢分數(120.7 分)相近。

8. 「實價課稅」看法：僅 20%「不贊同」與「非常不贊同」實施「實價課稅」

在不增加自用住宅稅賦負擔的情況下，整體調查地區新購置住宅者對未來實施「實價課稅」看法之看法，以「贊同」居多，佔 36.7%，與上季(35.7%)相近；其次為「無意見」33%，「不贊同」與「非常不贊同」比例合計 20.3%，較上季(12%)增加。

(二) 各地區分析

1. 台北市：50%為改善居住環境購屋、整體環境變好比例(40%)最低

台北市本季投資需求比例(22.3%)與上季(21.2%)相近，較去年同季(28.4%)減少。改善居住環境(49.7%)較上季(33.6%)增加；以賺取價差為投資購屋主因(32.1%)，較上季(50.1%)與去年同季(50%)減少。平均購屋面積為 35.9 坪，僅高於新北市，購屋後整體環境變好比例最低(39.7%)。平均購屋價格(1852.7 萬元)減少，平均議價空間(7.8%)最低。房價所得比 12.2 倍、貸款負擔率 45.1%，購屋後主要影響休閒娛樂(59.1%)與投資理財(68.7%)支出。

2. 新北市：20%購屋者購屋後日常支出受到很大影響、「不贊同」實價課稅比例最高(20%)

新北市本季首購自住需求(62.6%)僅次於台南市，因改善居住環境而購屋比例(39.8%)僅次於台北市。投資需求(9.7%)較上季(15.8%)減少，僅次於台北市。平均購屋價格降至 839.7 萬元，而平均購屋面積(35.2 坪)最小。平均房價所得比(9.2 倍)、貸款負擔率(37.8%)減少，購屋後對日常支出「很大影響」比例最高(19.5%)。近期趨勢分數(115.6 分)僅高於台中市，議價空間(11.6%)持平，而「不贊同」實價課稅比例最高(21.3%)。

3. 桃竹縣市：購屋後對基本日常必要開支影響最小(34%)、21%投資者購買法/銀拍屋

桃竹縣市本季自住需求增加(換屋 33%、首購 62%)，投資需求(4.9%)減少，而擁有二戶以上比例(42.5%)最低，且 20.5%投資者購買法/銀拍屋。改善居住環境(28.2%)與結婚(29.8%)持續是主要自住購屋因素。平均購屋面積 41.8 坪，平均購屋總價(579.5 萬元)、單價 13.7 萬元/坪較上季減少，而平均議價空間(12.1%)較上季(11.2%)增加，購屋後對基本日常必要開支影響最小(33.9%)。近期趨勢分數(117.2 分)僅高於新北市與台中市，未來趨勢分數(118.5 分)僅高於台中市。

4. 台中市：投資需求(27%)與議價空間(15%)最大、近期(112 分)與未來趨勢分數(103 分)最低

台中市本季投資需求(26.7%)最高，出租經營(88%)比例僅次於台南市，且擁有一戶以上比例(74.4%)最高，較上季(65%)增加。平均議價空間(14.5%)最大，且較上季(13.1%)增加。平均購屋總價為 613.4 萬元、平均單價為 14.1 萬元/坪，房價所得比(6.8 倍)與貸款負擔率(28.5%)較上季(6.7 倍、23.9%)增加，但購屋後對基本日常必要開支影響 (40.7%)僅高於桃竹縣市。近期趨勢分數(111.8 分)與未來趨勢分數(103 分)最低。

5. 台南市：因結婚購屋自住比例(31%)最高、購屋後影響基本日常必要開支比例最高(58%)

台南市本季換屋(21.6%)與投資(3.7%)需求較上季(37.7%、9.5%)減少，而因結婚因素購屋自住比例(30.7%)最高。購買透天厝/別墅比例較高(63.9%)、平均購屋面積(44.5 坪)僅次於高雄市；購屋單價 11.5 萬元/坪最低，平均房價所得比為 6.8 倍、平均貸款負擔率 25.4%。近期趨勢分數(125.3 分)僅次於高雄市；未來趨勢分數(120.1 分)，僅高於桃竹縣市與台中市。購屋後影響基本日常必要開支比例最高(58.4%)。

6. 高雄市：購屋後整體居住條件變好比例最高(70%)、近期趨勢分數(129.5 分)最高

高雄市本季平均議價空間為 12.2%，以結婚(29.4%)與改善居住環境(28.9%)為主要自住購屋原因，且購屋後整體居住條件變好比例最高(69.5%)。以賺取價差為主要投資動機比例(49.5%)最高。平均購屋面積(46.5 坪)最大，而平均購屋總價增至 626.6 萬元。平均房價所得比為 7 倍、貸款負擔率為 28.1%，而購屋後影響基本日常必要開支比例(56.1%)僅次於台南市。近期趨勢分數(129.5 分)最高，未來趨勢分數(126.1 分)僅次於台北市。

二、欲購置住宅者

(一) 整體調查地區住宅需求狀況

1. 購屋動機：首購自住需求為主流，投資需求減少；改善居住環境及出租經營分別為自住者及投資者之購屋主因

欲購置住宅者之購屋動機，以首購自住需求為主，佔 52.1%；換屋自住需求佔 33.7%；投資需求比例減少，佔 13.3%。欲購置住宅自住者以改善居住環境(34.2%)為購屋最主要原因，購置住宅後擁有房屋數以二戶(46.6%)或一戶(41.9%)為主。欲購置住宅投資者以出租經營(61.9%)為其購屋最主要原因，持續傾向長期持有、穩健經營；購置住宅後擁有房屋數以二戶(41.6%)為主，其次則為擁有三戶(31.3%)。

2. 期望購屋類型：中古屋及電梯大樓分別為市場類型與產品類型之主流需求；以超過 25 坪~35 坪(含)為主要期望購屋面積；捷運站/火車站為期望鄰近之最重要公共設施

就期望購屋市場類型而言，59.6%欲購置住宅者以中古屋為第一優先選擇；另有 34.5%以新成屋為主，且該需求比例略增。就期望住宅類型而言，欲購置住宅者有 64.0%期望購買電梯大樓型住宅，23.1%期望購買透天厝或別墅型住宅。從期望購屋面積來看，欲購置住宅者期望購買面積在超過 25 坪~35 坪(含)的住宅，佔 40.5%；其次有 62,014 戶期望購買超過 15 坪~25 坪(含)的住宅，佔 20.9%；需求面積有縮小跡象。捷運站/火車站(47.8%)為欲購置住宅者期望鄰近之最重要公共設施且需求比例略增，其次則為學校(19.0%)或公園(18.9%)。

3. 期望購屋價格：以 300 萬~未滿 600 萬元或 600 萬~未滿 900 萬元為主要期望購屋價格；因購置住宅須減少的生活支出主要為休閒娛樂支出及基本日常必要開支，對實質生活將產生部分影響

就整體調查地區欲購置住宅者而言，以期望購買價格在 300 萬~未滿 600 萬元或者在 600 萬~未滿 900 萬元的住宅為主，分別各佔 29.1%。欲購置住宅者中有 58.6%認為休閒娛樂的支出須因此減少，有 48.0%認為基本日常必要開支須因此減少；會對實質生活產生部分影響。

4. 房價趨勢分數：房價趨勢分數三項指標均高於 100 分水準；認為最近房價水準不合理與非常不合理之比重合計達五成五

整體調查地區欲購置住宅者中有 38.7%(114,912 戶)認為近期房價維持平穩，整體調查地區欲購置住宅者看漲比例佔 51.4%，較上季增加 15.1 個百分點；看跌者佔 21.1%，較上季減少 14.0 個百分點。近期(118.3 分)、未來(116.5 分)與綜合(117.4 分)趨勢分數均較上季增加，顯示已有部分欲購置住宅者轉為傾向看漲近期與未來房價。

從整體調查地區欲購置住宅者對於最近(101 年 1~3 月)住宅市場價格合理性之看法來觀察，以認為普通者為主，佔 38.7%(約 115,074 戶)；認為不合理者佔 36.1%，認為非常不合理者則佔 18.9%，兩者合計比重為 55.0%，相較上季無明顯增減。

5. 「實價課稅」看法：約兩成九不贊同或非常不贊同未來實施實價課稅

針對在不增加自用住宅稅賦負擔的情況下，實施「實價課稅」的看法，整體調查地區欲購置住宅者以無意見(29.5%)為主，其次是贊同(22.5%)；就非常贊同與贊同、不贊同與非常不贊同的合計比重而言，前者為 36.1%，後者為 29.0%；其中投資者不贊同與非常不贊同者之合計比例(40.8%)高於自住者(27.3%)。

整體而言，在不增加自用住宅稅賦負擔的情況下，欲購置住宅者不贊同未來「實價課稅」的比例為 16.2%，非常不贊同的比例為 12.8%，顯示合計有兩成九的欲購置住宅受訪者仍不贊同未來實施實價課稅，隱含其擔心可能會因租稅轉嫁效果而增加其稅賦負擔。因此，政府未來應加強向民眾宣導「實價課稅」的政策功能及目的，以減少民眾因對於政策的了解不足所產生的疑慮或反彈。

(二) 各地區分析

1. 台北市：投資需求比例減少且以出租經營為主、期望購屋價格較高、約六成四認為房價不合理或非常不合理、三項房價趨勢分數均呈現房價上漲為主流看法

投資需求比例(16.9%)減少幅度相對較高、投資動機轉以出租經營為主，然而投資者購屋後擁有三戶以上的比例相對較高(44.2%)。期望購屋以超過 25 坪~35 坪(含)之比重相對較高。期望購買 1,200 萬元以上住宅之比例(50.4%)較高。認為房價不合理或非常不合理者之合計比重達 63.7%。近期(108.2 分)、未來(107.4 分)及綜合(107.8 分)三項房價趨勢分數均回升至 100 分水準之上，顯示台北市多數欲購置住宅者認為本季房價以維持平穩為主，且預期未來一年的房價將可能上漲。

2. 新北市：投資動機以出租經營為主、認為房價不合理之比重較高、看漲未來房價趨勢為主流

投資動機持續以出租經營為主；投資者購屋後擁有二戶的比例(49.1%)相對較高。期望購屋面積以超過 25 坪~35 坪(含)之需求比重相對較高；期望購屋價格以 600 萬~未滿 900 萬元(37.4%)為主。以中古屋(56.0%)、電梯大樓(75.2%)為主要期望市場類型及住宅類型。認為房價不合理或非常不合理者之合計比重(70.9%)相對較高。雖然近期(111.2 分)、未來(112.9 分)與綜合(112.0 分)房價趨勢分數仍高於 100 分水準，顯示有多數欲購置住宅者認為本季房價上漲，且預期未來房價持續上漲。

3. 桃竹縣市：首購自住需求為主、投資需求比例減少、房價趨勢分數增加

以首購自住需求(61.5%)為主，投資需求比例減少 25.3 個百分點。投資者購屋後以擁有二戶和三戶(分別各佔 33.3%)為主。期望購買 40 坪以上大面積的比重較上季減少，以超過 25 坪~35 坪(含)為主要需求。中古屋及電梯大樓分別為主要期望市場類型與產品類型。三項房價趨勢分數均較上季增加，且未來趨勢分數(121.8 分)低於近期趨勢分數(128.9 分)，顯示看漲未來房價的比例低於看漲近期房價的比例。

4. 台中市：投資動機以出租經營為主、購屋後擁有三戶以上比例相對較高、房價趨勢分數增加

投資動機以出租經營為主、投資者購屋後擁有三戶以上的比例亦相對較高(58.3%)。主要期望市場類型為中古屋，並以購買電梯大樓為主要期望住宅類型。期望購買超過 45 坪較大面積的需求比例(32.4%)較高，期望購屋價格以 600 萬~未滿 900 萬元(35.0%)為主。近期(120.0 分)、未來(122.0 分)與綜合(121.0 分)房價趨勢分數均較上季增加。

5. 台南市：投資動機持續以出租經營為主、中古屋及透天厝/別墅型需求比例相對較高、期望購買較低總價住宅、房價趨勢分數減少

以首購自住需求(72.5%)為主流且比例相對較高，投資動機持續以出租經營為主；中古屋需求比重已達六成五，以期望購買透天厝或別墅型住宅(60.2%)為主。期望購買超過45坪較大面積的需求比例(31.8%)較高；期望購屋價格相對較低，有相當比重期望購買未滿300萬元之住宅。近期(126.0分)、未來(120.3)與綜合(123.1)房價趨勢分數均較上季減少。

6. 高雄市：換屋需求比例較高、電梯大樓及透天厝/別墅為雙主流產品需求、投資動機以出租經營為主、房價趨勢分數增加

換屋需求比例(37.6%)相較於其他縣市為最高，投資動機轉為以出租經營為主。以中古屋為主要期望市場類型，期望住宅類型則以電梯大樓以及透天厝或別墅型住宅為雙主流需求(分別佔48.8%、47.6%)。相較於上季，近期(132.9分)房價趨勢分數並無變動，然而未來(125.9分)與綜合(129.4分)房價趨勢分數均有所減少。

三、已租用住宅者

1. 租屋狀況：主要透過親朋好友介紹，八成五比例認為買不起房屋只好租屋，八成六比例因租用住宅而須減少基本日常必要開支，且上述生活支出減少對實質生活產生很大影響

本次調查結果已租用住宅需求者，主要透過親朋好友介紹而租到目前房屋比例最高(48.5%)，其中，高達八成五(253,501 戶)的整體已租用住宅者為買不起房屋只好租屋者，其次則為因工作或就學需短期租屋(10.0%，佔 29,506 戶)，顯示對於已租屋者大多數人都是因買不起房屋而租屋，此現象值得政府關注。已租用住宅者高達八成九比例為租用整戶住宅，整體平均租屋面積約 27 坪、租金平均約 11,919 元，其中台北市平均租金約 18,088 元較其他縣市高，在這樣的租金水準下，已租用住宅者因租用住宅而須減少生活支出項目主要以基本日常必要開支為主(85.9%，佔 253,557 戶)，其次為休閒娛樂(37.6%，佔 110,999 戶)。且上述生活支出減少對實質生活產生很大影響為主佔 30.8%，其次為些微影響佔 21.8%。

2. 未來購屋意願：不到兩成在五年內有購屋計畫、以中古屋為主之 30~40 坪產品

已租屋者購屋意願調查部分，五年內有購屋計畫者約佔 19.6%(58,024 戶)，長期租屋則佔 80.3%(237,238 戶)，其中台中市預計五年內有購屋計畫比例最高，至於欲購屋類型來看，整體調查地區中古屋(48.6%)為主、其次為新成屋(38.1%)比例相當，台北市、新北市、台南市及高雄市以希望購買中古屋為主(約佔 55.9%、52.5%、52.8%及 42.9%)，而台中市以新成屋為主，購買面積部分，整體調查主要以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購買面積佔 49.3%，購屋預算除台北市與新北市為 600 萬~未滿 1,200 萬元之間，其他地區均以 300 萬~未滿 600 萬元為主。

3. 住宅市場價格看法、租屋影響及租金趨勢看法：超過四成以上已租屋者認為住宅市場價格不合理，對近期及未來租金趨勢皆以看漲為主

超過四成以上已租屋者對於房價合理性看法主要以不合理及非常不合理為主(44.0%，129,986 戶)，台北市認為不合理比例超過五成五，比例呈現由北而南遞減現象，表示北部區域已租屋者感受到房價不合理現象來的比南部深，但南部地區仍接近三成的已租屋者仍認為房價不合理。已租用住宅者對於近期(101 年 1 月~3 月)租金趨勢看法，主要以維持平穩為主(38.3%，113,140 戶)，至於未來(101 年 4 月~102 年 3 月)租金趨勢看法，主要以小幅上漲為主(43.4%，128,245 戶)，本次近期趨勢分數約 122.4、未來趨勢分數約 123.4，綜合趨勢分數為 122.9，顯示已租用住宅者對於租金趨勢看法仍以看漲為主。

四、欲租用住宅者

1. 租屋狀況：三成九欲租屋者開始搜尋、七成三比例因買不起房屋只好租屋、八成二比例因租用住宅而須減少基本日常必要開支，且上述生活支出減少對實質生活產生很大影響

整體調查地區欲租用住宅需求者，開始搜尋佔三成九(24,320 戶)。四成二主要透過自行上網搜尋租屋，主要需求為整戶住家(66.6%)、租屋面積平均 22.6 坪，每月租金平均約為 11,157 元。以買不起房屋只好租屋為主(72.8%，44,789 戶)，其次為因工作或就學需短期租屋 (21.6%，13,309 戶)，各縣市中，買不起房屋只好租屋比例均超過五成五成以上，其中以新北市最高(79.6%)，其次為台北市與台中市皆為(77.6%)，再次為高雄市(73.9%)。而各縣市中因工作或就學需短期租屋，以台南市最高(38.0%)，次之為桃竹縣市(34.3%)。在這樣的租金水準下，欲租用住宅者因租用住宅而須減少生活支出項目主要以基本日常必要開支為主(81.7%，佔 50,275 戶)，其次為休閒娛樂(45.7%，佔 28,137 戶)。且上述生活支出減少對實質生活產生很大影響為主佔 30.8%，其次為些微影響佔 22.2%。

2. 未來購屋意願：四成二欲租屋者五年內有購屋計畫、五成七長期租屋

整體調查地區欲租用住宅需求者五年內有購屋計畫者約佔四成二(26,099 戶)，長期租屋則佔 57.6%(35,416 戶)，整體調查地區中，台中市長期租屋比例最高(66.1%)，台北市預計五年內購屋者比例最高(46.9%)。希望購屋類型以中古屋為主，主要期待購買面積約 30 坪~未滿 40 坪，台北市、新北市及台中市主要預算區間約在 600 萬~未滿 1,200 萬元之間，其餘縣市則以 300 萬~未滿 600 萬元為主。

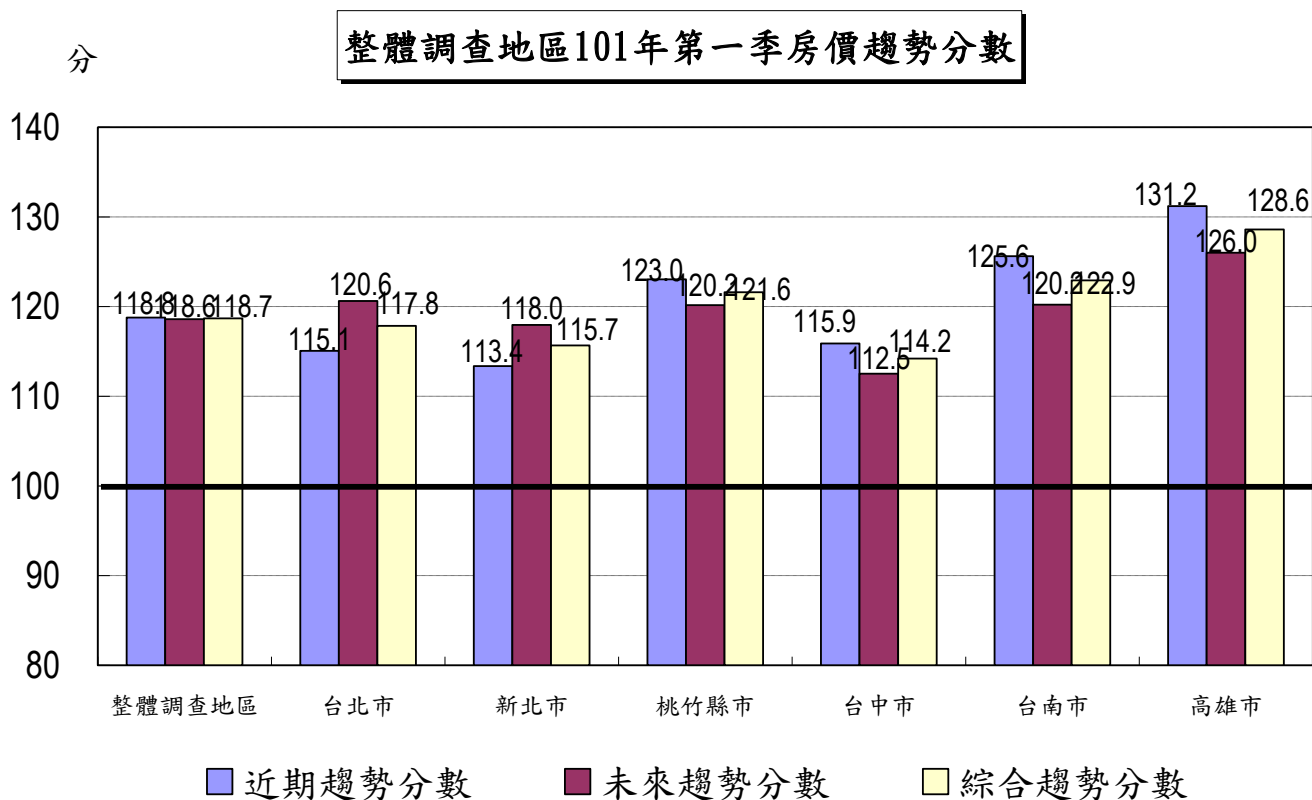
3. 住宅市場價格看法及租金趨勢看法：高達近五成八欲租屋者認為住宅市場行情不合理、對近期及未來租金趨勢皆以看漲為主

整體調查地區欲租屋者對於住宅市場價格看法，多數認為住宅市場價格不合理或非常不合理(57.8%)，其中高達六成六以上台北市及新北市欲租用住宅者認為住宅市場價格不合理，其他縣市認為不合理比例也都超過四成。本次租金趨勢分數近期與未來皆以看漲為主，其中綜合趨勢分數以台中市(135.4)最高、台北市(116.5)為最低。

五、房價趨勢分數

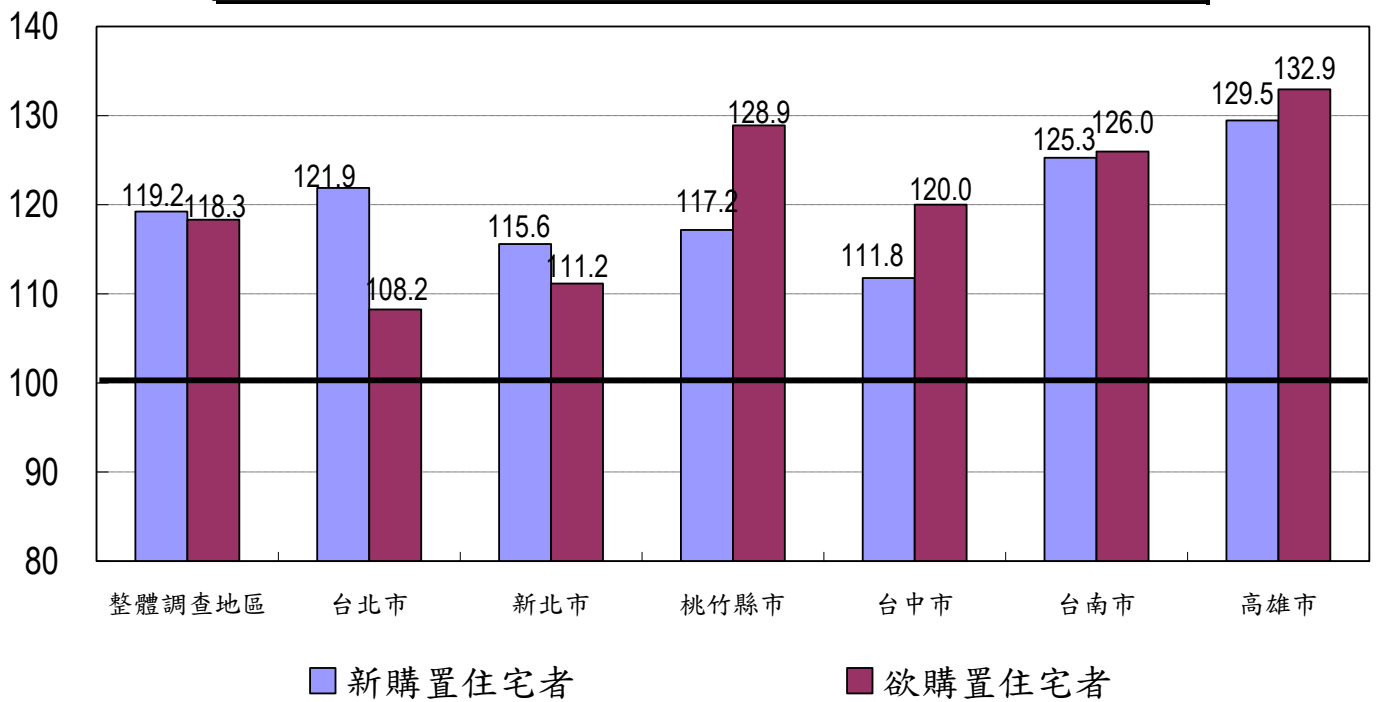
(一) 房價趨勢分數

整體調查地區房價綜合趨勢分數為 118.7 分，高於上季(106.9 分)與去年同季(107.3 分)。近期趨勢分數為 118.8 分，以高雄市 131.2 分最高，新北市 113.4 分較低；未來趨勢分數為 118.6 分，以高雄市 126.0 分最高，台中市 103 分較低。整體而言，100 年第一季新購置住宅者對於房價轉以看漲為主，且看漲比例較上季增加。兩類購置住宅者中，新購置住宅者近期與未來趨勢分數(119.2 分、120.7 分)高於欲購置住宅者(118.3 分、116.5 分)。近期趨勢分數，除台北市與新北市外，其他地區新購置住宅者看漲比例高於欲購置住宅者；未來趨勢分數，除桃竹縣市與台中市外，其他地區新購置住宅者看漲比例高於欲購置住宅者。而各地區中，台北市新購置住宅者未來趨勢分數(133.8 分)，高於其他地區；欲購置住宅者未來趨勢分數(107.4 分)則低於其他地區，隱含欲購者對相對高房價地區支撐房價意願不高，值得持續觀察。



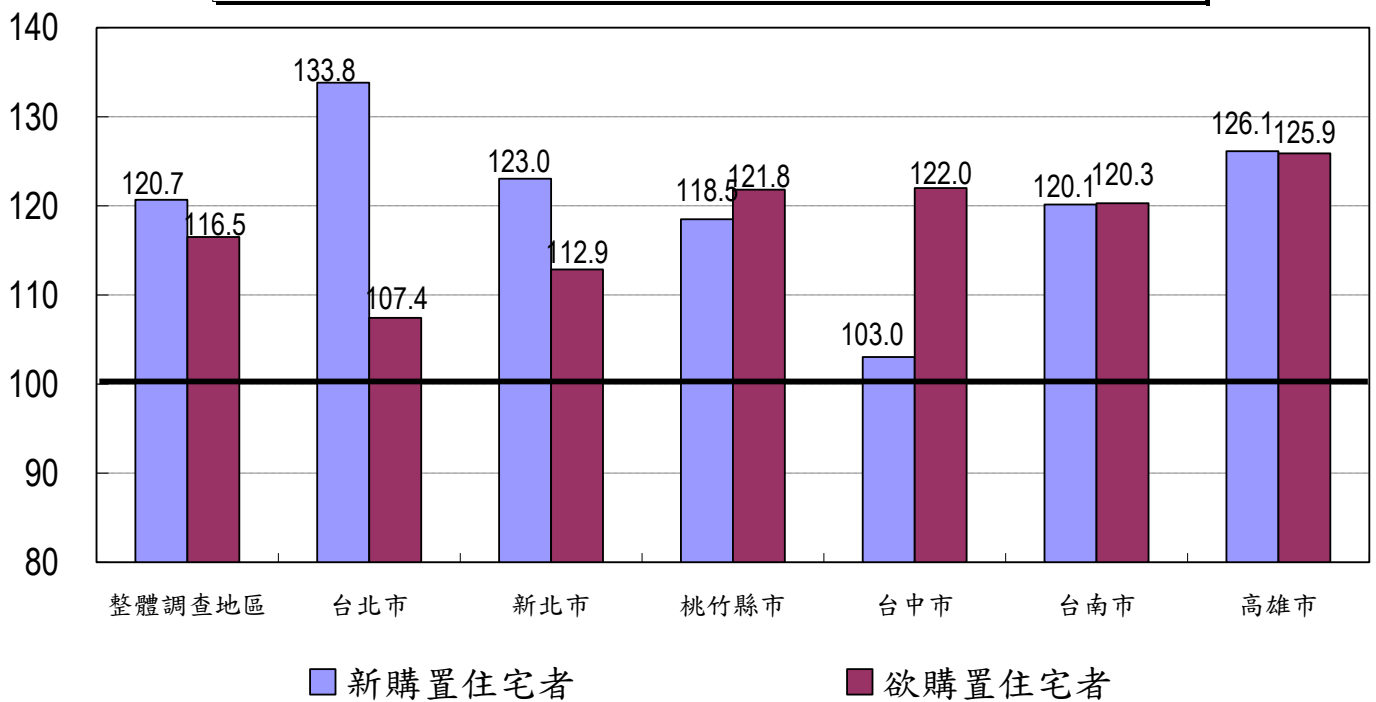
分

整體調查地區各類型購屋者101年第一季房價近期趨勢分數



分

整體調查地區各類型購屋者101年第一季房價未來趨勢分數



整體調查地區購置住宅者（新購置住宅者及欲購置住宅者）101 年第一季房價趨勢分數

	整體調查 地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
101 年第一季調查							
近期趨勢分數	118.8	115.1	113.4	123.0	115.9	125.6	131.2
未來趨勢分數	118.6	120.6	118.0	120.2	112.5	120.2	126.0
綜合趨勢分數	118.7	117.8	115.7	121.6	114.2	122.9	128.6

整體調查地區新購置住宅者房價趨勢分數¹

單位：分數

	97Q2	97Q3	97Q4	98HY1	98HY2	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1
近期趨勢分數	105.3	60.6	51.4	104.7	130.8	122.2	114.7	134.4	114.9	115.0	121.6	111.3	119.2
未來趨勢分數	85.7	59.7	55.3	124.2	120.6	108.6	111.0	134.6	100.9	120.2	121.4	103.2	120.7
綜合趨勢分數	95.5	60.2	53.3	114.5	125.7	115.4	112.9	134.5	107.9	117.6	121.5	107.3	120.0

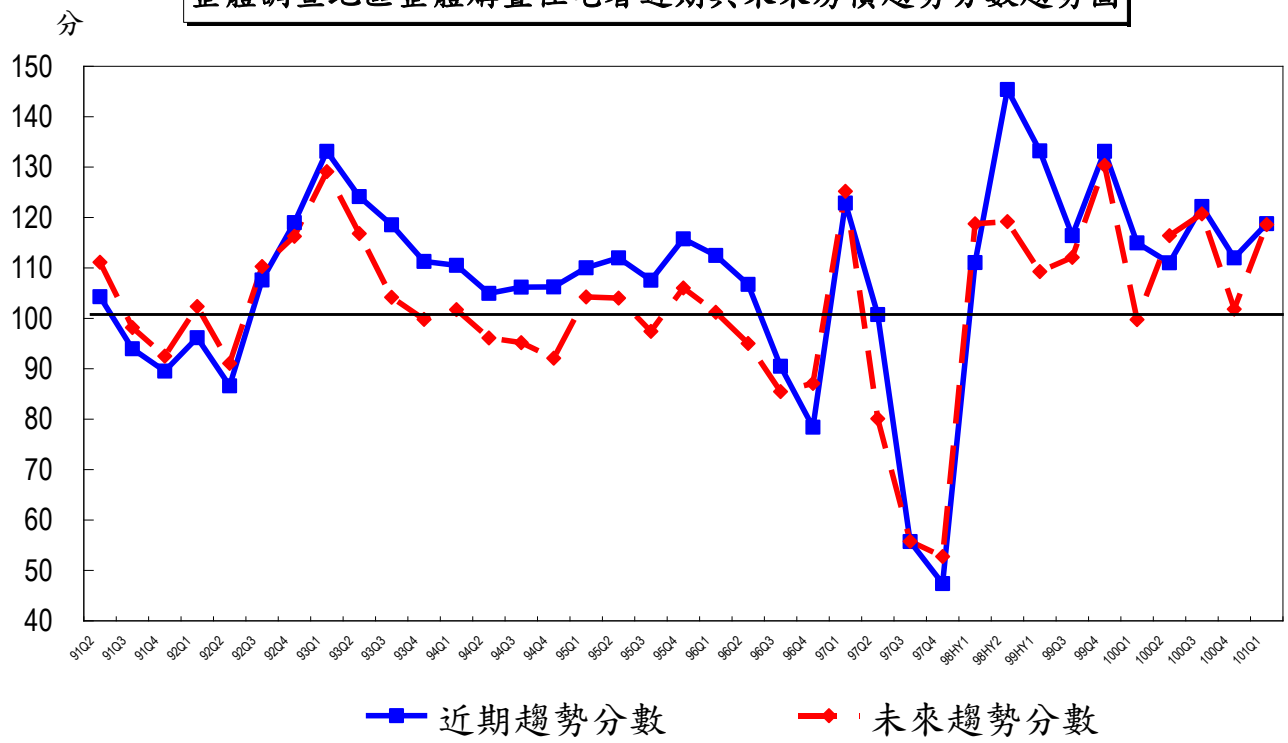
整體調查地區欲購置住宅者房價趨勢分數

單位：分數

	97Q2	97Q3	97Q4	98HY1	98HY2	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1
近期趨勢分數	96.2	50.8	43.4	117.3	160.0	144.2	118.1	131.8	115.0	107.0	122.7	112.6	118.3
未來趨勢分數	74.5	51.8	50.2	113.2	117.8	110.0	113.1	126.1	98.6	112.6	120.0	100.5	116.5
綜合趨勢分數	85.3	51.3	46.8	115.3	138.9	127.1	115.6	129.0	106.8	109.8	121.4	106.5	117.4

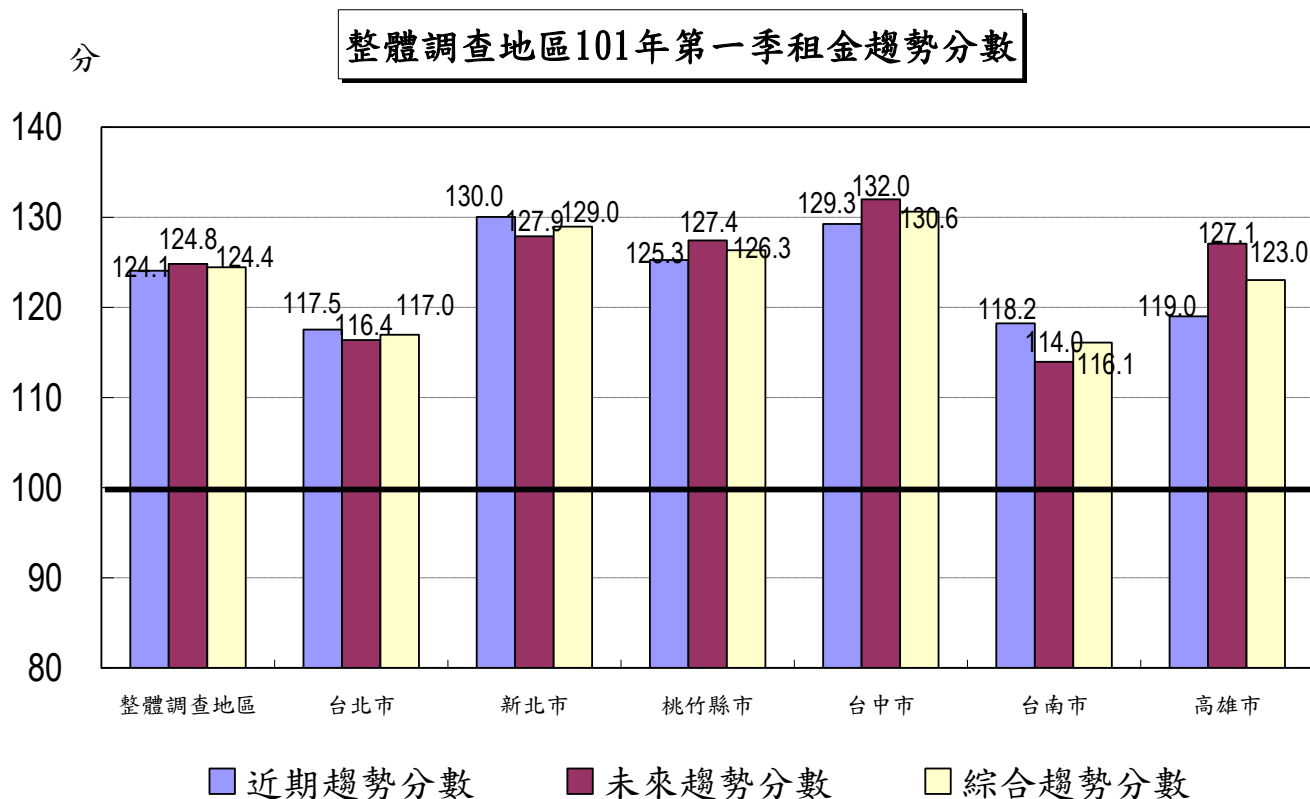
¹ 99 年上半年房價與租金趨勢分數，其計算方式與過去調查報告書之「房價與租金信心分數」相同。由於不同購屋目的之需求者對於分數之變化趨勢會產生不同解讀，為避免讀者誤解「信心」分數之意涵，本次調查更改為「趨勢」分數。

整體調查地區整體購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



(二) 租金趨勢分數

整體調查地區租金趨勢分數中，近期趨勢分數為 124.1 分，未來趨勢分數為 124.8 分；綜合趨勢分數 124.4 分，近期與未來趨勢分數相近，顯示租屋者對近期與未來趨勢均為看漲。各地區中，尤其以新北市與台中市對於租金預期上漲力道較高。



整體調查地區租用住宅者（已租用住宅者及欲租用住宅者）101年第1季租金趨勢分數

	整體 調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
101 年第一季調查							
近期趨勢分數	124.1	117.5	130.0	125.3	129.3	118.2	119.0
未來趨勢分數	124.8	116.4	127.9	127.4	132.0	114.0	127.1
綜合趨勢分數	124.4	117.0	129.0	126.3	130.6	116.1	123.0

六、對於最近住宅市場價格合理性看法（電話訪問）

整體調查地區四類需求者，包含新購置住宅者、欲購置住宅者、已租用住宅者與欲租用住宅者，對於最近住宅市場價格合理性之看法，以非常不合理為主(34.6%)，認為「非常不合理」與「不合理」之比例達 61%。各地區中，認為「非常不合理」與「不合理」之比例以台北市 67.4%較高，其次為新北市 62.3%；最低為台南市 52.8%。

整體調查地區四類型需求者對於最近住宅市場價格合理性之看法

	整體	各地區					
	調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
101 年第一季調查							
戶數合計	851,381	165,345	248,029	126,736	124,537	67,019	119,715
非常不合理	294,938	62,730	85,018	40,567	44,294	20,361	41,969
	34.6	37.9	34.3	32.0	35.6	30.4	35.1
不合理	224,189	48,760	69,552	35,286	31,446	14,992	24,154
	26.3	29.5	28.0	27.8	25.3	22.4	20.2
普通	112,516	16,245	32,277	15,491	17,794	11,442	19,268
	13.2	9.8	13.0	12.2	14.3	17.1	16.1
合理	203,782	35,060	57,181	31,820	29,496	18,834	31,391
	23.9	21.2	23.1	25.1	23.7	28.1	26.2
非常合理	15,955	2,551	4,002	3,573	1,508	1,390	2,933
	1.9	1.5	1.6	2.8	1.2	2.1	2.4

七、問卷回收狀況與抽樣誤差

101 年第一季調查中各類需求者之問卷回收狀況，就電話訪問有效問卷數而言，新購置住宅者為 800 份，欲購置住宅者為 2,460 份，已租用住宅者為 2,526 份，欲租用住宅者為 526 份；電話訪問合計共 6,312 份有效問卷。

就留置填表而言，新購置住宅者計抽樣 14 家銀行共 561 家分行/區域中心，合計回收問卷 1,661 份，其中有效問卷為 1,300 份；欲購置住宅者計抽樣 2,000 家仲介分店，合計回收問卷 1,314 份，其中有效問卷合計 1,301 份。留置填表合計共 2,601 份有效問卷。

就抽樣誤差而言，在 95% 的信心水準下，新購置住宅者電話訪問抽樣誤差為正負 3.46%，留置填表抽樣誤差為正負 2.72%；欲購置住宅者電話訪問抽樣誤差為正負 1.98%，留置填表抽樣誤差為正負 2.72%；已租用住宅者電話訪問抽樣誤差為正負 1.95%，欲租用住宅者電話訪問抽樣誤差為正負 4.27%。其中新購置住宅者及欲購置住宅者留置填表有效問卷數皆達到 1,300 份以上，均滿足在 95% 之信心水準，抽樣誤差 3% 以內之條件。

附件：近年新購置住宅者之購屋價格與購屋負擔

表 1 整體調查地區新購置住宅者之價格與購屋負擔比較

單位：萬元、萬元/坪、倍、百分比										
	98HY1	98HY2	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1
總價	599.6	656.1	714.4	718.6	800.1	912.2	937.0	848.2	883.1	838.2
單價	17.5	18.8	20.4	20.7	22.8	22.6	21.9	21.7	21.6	21.8
房價所得比	6.6	7.1	7.7	8.0	8.9	8.7	8.4	8.8	8.7	8.2
貸款負擔率	27.7	28.2	31.6	32.2	36.0	32.6	32.9	33.1	31.6	33.2

表 2 各地區新購置住宅者之價格與購屋負擔比較

單位：萬元、萬元/坪、倍、百分比										
	台北市					新北市				
	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1
總價	2195.6	2507.9	1970.4	2207.1	1852.7	839.0	838.7	836.9	866.3	839.7
單價	51.8	51.7	52.9	50.5	51.0	23.9	24.6	23.6	24.5	24.5
房價所得比	13.7	14.6	15.1	14.7	12.2	9.4	8.6	9.0	9.1	9.2
貸款負擔率	45.4	43.2	44.5	45.3	45.1	37.0	36.2	39.4	35.4	37.8
	桃竹縣市					台中市				
	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1
總價	537.0	575.1	561.4	586.3	579.5	587.1	572.9	558.5	506.9	613.4
單價	13.6	14.2	12.9	13.4	13.7	13.4	11.6	13.0	11.6	14.1
房價所得比	6.4	6.4	7.1	7.3	6.5	7.3	6.5	7.2	6.9	6.8
貸款負擔率	24.8	29.5	27.1	27.2	28.6	28.9	26.3	28.5	25.1	28.5
	台南市					高雄市				
	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1
總價	455.2	497.5	545.3	500.8	520.1	634.7	627.6	648.4	628.1	626.6
單價	10.5	11.1	12.5	12.4	11.5	13.2	13.1	13.9	14.4	13.4
房價所得比	6.3	7.0	6.4	6.5	6.8	6.9	7.0	7.8	6.9	7.0
貸款負擔率	24.9	32.9	26.1	31.9	25.4	26.6	26.4	26.3	22.7	28.1

註：從開始調查至 99Q4 為止之數值為未加權之中位數。100Q1 之後則調整為單價、面積、屋齡三項變數的多變數反覆加權平均數。